

Fertigung: 1

Satzung

der Gemeinde Ballrechten- Dottingen, Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald,  
über den Bebauungsplan "Brunnfeld" I"

Der Gemeinderat hat am 23.1.1992 den Bebauungsplan "Brunnfeld" aufgrund  
nachstehender Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

1. § 10 Baugesetzbuch (BauGB) vom 8.12.1986  
(BGB1. I S. 2253);
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke  
(BauNVO) i.d.F. vom 23. Januar 1990  
(BGB1. I S. 127);
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung  
des Planinhalts (PlanzV 90)  
vom 18.12.1990 (BGB1. Teil I Nr. 3 vom 22.1.1990)
4. Landesbauverordnung (LBO) für Baden-Württemberg  
i.d. Neufassung vom 28.11.1983 (GB1. S. 770);
5. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GO)  
i.d.F. der Bekanntmachung vom 3.10.1983 (GB1. S. 577).

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Abgrenzung im "Zeich-  
nerischen Teil" (Anlage 1) des Bebauungsplanes

§ 2

Anlagen zur Satzung

A. Bestandteile

- |   |  |
|---|--|
|   | <b>23. JAN. 1992</b>                                   |
| a. "Bebauungsvorschriften"              | vom 4.7.1991 Anlage 2, Blatt 1-3                       |
| b. "Zeichnerischer Teil"<br>(M 1 : 500) | vom 4.7.1991 Anlage 1, 1 Blatt<br><b>23. JAN. 1992</b> |
| c. "Schnitt XVI-XVI"                    | Anlage 5, Blatt 16                                     |

B. Beifügungen

- |  |                                 |
|--|---------------------------------|
|  | <b>23. JAN. 1992</b>            |
| a. "Begründung"  | vom 4.7.1991 Anlage 3, Bl. 1-5  |
| b. "Funktionsplan" (M.1: 500)  | vom 4.7.1991 Anlage 4, 1 Bl.    |
| c. "Querschnitte" (M. 1 : 200)   | vom 4.7.1991 Anlage 5, Bl. 1-15 |
| d. Flächennachweis (M.1: 500)  | vom 4.7.1991 Anlage 6, 1 Bl.    |
| e. "Bestimmungen des<br>Wasserwirtschaftsamtes<br>(Abwasserbeseitigung und<br>Bodenschutz) |                                 |
| f. "Schalltechnisches Gutachten"   | vom 22.1.90 Anlage 8            |

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinn des § 75 LBO handelt, wer den aufgrund § 74 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 4

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft. ( 01. Okt. 1992 )

Gemeinde Ballrechten-Dottingen, den **23. Jan. 1992**



.....  
Bürgermeister

**- Angezeigt -**  
gem. § 11 BauGB

Freiburg, den **13. JULI 1992**  
Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald

Es wird bestätigt, daß der Inhalt dieses Planes sowie die textlichen Festsetzungen unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Ballrechten-Dottingen übereinstimmt.

Ausgefertigt, den .... **28. Sep. 1992** .....



*Brenneisen*



Gassenschmidt, Bürgermeister

## Bebauungsvorschriften

zum Bebauungsplan "Brunnfeld I" der Gemeinde Ballrechten-Dottingen.

Ergänzend zu den Festsetzungen im Zeichnerischen Teil gelten folgende textliche Festsetzungen:

### 1.00 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.10 Art der baulichen Nutzung (§ 9 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO)

1.11 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)

1.12 Ausnahmen im Allgemeinen Wohngebiet WA (§ 4 (3) Nrn. 1, 2 BauNVO)

Als Ausnahmen unzulässig sind:

Nr. 1 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes

Nr. 2 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (mit Ausnahme der im z.T. besonders gekennzeichneten Grundstücke).

1.20 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Offene Bauweise, eingeschränkt auf "nur Einzel- und Doppelhäuser".

1.30 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, §§ 12, 16 - 21a BauNVO)

1.31 Die Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung wird im Baugebiet festgesetzt:

-durch den jeweils geringeren Wert von Grundflächenzahl (GRZ) und Geschoßflächenzahl (GFZ) oder von (durch Baugrenzen festgesetzter) überbaubarer Flächen,

-durch die Geschoßzahl (Z).

1.32 Überschreitung von Baugrenzen

Überschreitungen von Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile wie Balkone, Erker und Dachvorsprünge sind als Ausnahme zugelassen.

Ferner ist die Überschreitung von Baugrenzen bis max. 2,00 m dann durch Garagen als Ausnahme zulässig, wenn die Garagen mit dem Hauptbaukörper zusammengefaßt werden und überwiegend innerhalb des Baufensters ("überbaubare Grundstücksfläche") liegen.

- 1.33 Garagen (§ 12 BauNVO), Stellplätze und Zufahrten  
Garagen sind zulässig innerhalb der Baugrenzen sowie auf den hierfür im Zeichnerischen Teil ausgewiesenen Flächen (siehe auch 1.32!).  
Zufahrten, Stellplätze und Hofflächen sind mit wasserdurchlässigem Material herzustellen.
- 1.40 Pflanzgebot und Pflanzbindung (§ 9 (1) Nr. 25 (a und b) BauGB)
- 1.41 Auf jedem Baugrundstück muß mindestens ein hochstämmiger, heimischer Baum (z.B. Linde, Kastanie oder Nuß) gepflanzt werden.
- 1.42 Zusätzlich zu 1.41 muß an den im Zeichnerischen Teil mit Pflanzgebot bezeichneten Stellen jeweils ein hochstämmiger, heimischer Baum gepflanzt werden.
- 1.43 Auf der entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze verlaufenden privaten Grundstücksfläche müssen heimische Hecken und Sträucher (z.B. Feldahorn, Heibuche, Faulbaum, Vogelkirsche, Schlehe, Holunder) gepflanzt werden.
- 1.44 Der Zeichnerische Teil enthält Pflanzgebote für den Lärmschutzwall.
- 2.00 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften  
(§ 9 (4) BauGB, § 73 LBO)
- 2.10 Gestaltung der Dächer (§ 73 (1) LBO)  
Im gesamten Planungsgebiet sind für Haupt- und Nebengebäude Satteldächer mit Dachüberstand und roter bis brauner Dacheindeckung festgesetzt.
- 2.11 Die Dächneigung (und die Firsthöhe) von Doppelhäusern muß einheitlich sein.
- 2.12 Antennen  
Soweit die Möglichkeit des Anschlusses an Gemeinschaftsantennen besteht, ist die Errichtung von Antennenanlagen über der Dachhaut untersagt.
- 2.20 Gestaltung der Garagen (§ 73 (1) LBO)
- 2.21 Garagen innerhalb der Baugrenze sind in das Gebäude mit einzubeziehen oder als bauliche Einheit mit einem der Dachneigung des Gebäudes entsprechenden Dach zu versehen.
- 2.50 Gebäudehöhe (§ 73 (1) 7 LBO)
- 2.51 Für die höhenmäßige Einordnung der Hauptgebäude gilt die Darstellung in den Geländeschnitten zum Bebauungsplan (Toleranz +10 cm). Falls die geplante Sockelhöhe eine Verteilung des Baugrubenaushubs auf dem Baugrundstück nicht zuläßt, kann insoweit ausnahmsweise eine größere Sockelhöhe zugelassen werden.

2.52 Als maximale Gebäudehöhe für Hauptgebäude an der jeweiligen Traufseite zwischen Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoß und dem Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk/Oberkante Dachhaut wird festgesetzt: 3,80 m .

2.53 Als maximale Gebäudehöhe für Nebengebäude und/oder Garagen an der jeweiligen Traufseite zwischen der festgelegten Geländeoberfläche und dem Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk/Oberkante Dachhaut wird festgesetzt: 3,00 m.


2.54 Die Firsthöhe (und die Dachneigung) von Doppelhäusern muß einheitlich sein.  
Die Firsthöhe ab OK. Rohfußboden EG darf 8,00 m nicht überschreiten.

3.00 Sichtfelder  
Aus Gründen der Verkehrssicherheit für wartepflichtige Kraftfahrer, Radfahrer und Fußgänger müssen die Sichtfelder zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe, gemessen ab Fahrbahnoberkante, von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freigehalten werden.

4.00 Lärmschutzwall  
Errichtung eines Lärmschutzwalles gemäß Planeintrag und Schnitt XVI - XVI  
Grundstückplan Nr. 24:  
Weitgehend ausreichender Lärmschutz für das Erdgeschoß auf Baugrundstück Nr. 24 ist gewährleistet, wenn der Bauherr die im Plan ermöglichte Einfriedungsmauer mit einer Höhe von 2 m errichtet. Für die nicht schützbaeren Obergeschosse (z.B. DG) sind bauseits geeignete passive Lärmschutzmaßnahmen zu treffen (s. Gutachten des Sachverständigen Rink - z.B. Schallschutzfenster).

5.00 Hinweis  
Nach § 20 Denkmalschutzgesetz sind Bodenfunde unverzüglich dem Landesdenkmalamt anzuzeigen.

Gemeinde Ballrechten - Dottingen, den 23. Jan. 1992 .....


 .....

Bürgermeister

Freier Architekt Karlheinz Allgayer Städtebau Planung  
7800 Freiburg, Stadtstraße 43 Tel.: 0761/38 30 18

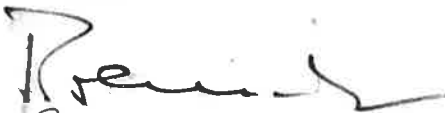
, den 04.07.1991

**- Angezeigt -**  
gem. § 11 BauGB

  
.....  
Planer

Freiburg, den 13. JULI 1992  
Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald



  
Brenneisen

**Gemeinde Ballrechten-Dottingen**

Begründung

zum Bebauungsplan "Brunnfeld I "

1 Planungsabsichten

1.1 Anlaß der Planaufstellung

Die Gemeinde Ballrechten-Dottingen stellt vorliegenden Bebauungsplan auf, um die kontinuierliche Versorgung der ortsansässigen Bevölkerung mit Wohnbaugelände sicherzustellen.

Das Baugebiet soll ausschließlich der Eigenentwicklung dienen. Um dies sicherzustellen, hat die Gemeinde im Vorgriff auf die zukünftige Planung bereits entsprechende Verträge mit Grundstückseigentümern geschlossen. Nach diesen Verträgen ist die freie Verfügbarkeit der Grundstücke durch entsprechende grundbuchrechtliche Sicherungen zugunsten der ortsansässigen Bevölkerung eingeschränkt. Die Festlegungen des Gemeinderates zur Eigenentwicklung der Gemeinde auf der Rechtsgrundlage des Landesplanungsgesetzes greifen Platz.

1.2 Lage des Plangebietes (siehe Übersichtsplan - Auszug aus dem FNP)

Das neue Baugebiet stärkt die bauliche "Brücke" zwischen den Ortsteilen Ballrechten und Dottingen nach Nordwesten. Es trägt damit auch dazu bei, die örtliche Mitte zu stärken.

1.3 Flächennutzungsplan

Im rechtsgültigen FNP ist die überplante Fläche durch entsprechende Darstellungen voll gedeckt.

Dort ist für den Gesamtbereich "Brunnfeld I" eine fünfstufige Verwirklichung vorgesehen. Die erste Stufe stellt der bereits aufgestellte und zum großen Teil bebaute Planbereich "Im Ried I" dar. Vorliegender Bebauungsplan ist die zweite Verwirklichungsstufe.

Im Zuge des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens hat die Gemeinde einen Gesamtentwurf über die Fläche "Brunnfeld/Im Ried" vorgelegt und sowohl Träger öffentlicher Belange als auch Bürger hierzu gehört. Nach den hieraus gewonnenen Erkenntnissen wurde die vorliegende Planabgrenzung gewählt. Sie ergibt sich zum einen aus dem technischen Zwang, von Süden her die Kanalerschließung in das Gebiet hineinzuführen, so daß von dort her auch gebaut werden muß. Zum anderen wurde die Abgrenzung so gewählt, daß wiederum ein geschlossener Ortsrand auch für die Übergangszeit der stufenweisen Verwirklichung erreicht wird - unabhängig vom weiteren Fortschritt der Bebauung.

Die Größenordnung der Planung wurde so gewählt, daß die bereits vorliegenden 18 Voranmeldungen, welche den von der Gemeinde aufgestellten Kriterien des Eigenbedarfs genügen, untergebracht werden und noch ein gewisser Restbedarf für die zukünftigen Fälle übrigbleibt.

Als weitere Verwirklichungsstufe aus dem fünfstufigen Programm könnte sich dann nach Norden hin die Erweiterung des Baugebietes "Im Ried I", nämlich "Im Ried II", anschließen.

## 2 Planung

### 2.1 Nähere Beschreibung des Planungsgebietes

Bei dem Baugebiet handelt es sich um ein mäßig nach Westen abfallendes Gelände mit günstiger Zuordnung zum Ortsmittebereich und zum überörtlichen Verkehr sowie zu den örtlichen Einrichtungen.

### 2.2 Bauliche Nutzung

#### 2.2.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung führt der vorliegende Bebauungsplan die Ausweisung "Allgemeines Wohngebiet" aus dem Gebiet "Im Ried I" weiter. Um den Schwerpunkt der Wohnnutzung zu betonen, sind von den nach § 4 Abs. 3 BauNVO zulässigen Ausnahmen die Nr. 1 ("Betriebe des Beherbergungsgewerbes") und Nr. 2 ("Sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe - mit Ausnahme eines besonders gekennzeichneten Grundstücks - ") ausgeschlossen.

Bei dem Ausschluß der Beherbergungsbetriebe ist nicht an die in den Wohnhäusern zum Teil untergebrachten Fremdenzimmer und Ferienwohnungen gedacht. Hier besteht vielmehr ein gemeindliches Interesse, den Fremdenverkehrscharakter des Ortes zu stärken. Gemeint sind vielmehr kleinere Hotels und Pensionen, welche vor allem durch den An- und Abfahrtsbetrieb den Wohncharakter des Gebietes sprengen würden.

Da im Süden des Baugebietes damit zu rechnen ist, daß - zumindest für eine Übergangszeit - dort ein Musterhaus für eine Fertighausfirma untergebracht werden wird und hierfür mit einem gewissen Zu- und Abfahrtsverkehr gerechnet werden muß, gilt für diese Grundstücke der Ausschluß bezüglich der Gewerbebetriebe nicht.

#### 2.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird vorbestimmt durch die von den Bauinteressenten überwiegend gewünschte Form des "eineinhalbgeschossigen" Einfamilienhauses. Es ist also im Prinzip eine eingeschossige Bebauung vorgesehen, die durch die relativ flache Hangneigung auch talseits keine zählenden Untergeschosse erhalten wird. Für die Dächer wurde eine Dachform und Dachneigung (in Anlehnung an die Ausweisung im Gebiet "Ried I") gewählt, welche einen rationellen Ausbau zuläßt.

Grund- und Geschoßflächenzahl werden sich innerhalb der Höchstwerte nach § 17 BauNVO halten. Sie sind an diejenigen des Gebietes "Ried I" angepaßt. Die GFZ ergibt sich aus der Zahl der Vollgeschosse resp. der Anrechenbarkeit von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschl. der zu ihnen gehörenden Treppenräume. (siehe Bauvorschriften)

#### 2.2.3 Bauweise

Der Bebauungsplan weist die "offene Bauweise" aus, welche jedoch Reihenhausbebauung ausschließt. Wie im Funktionsplan dargestellt, wird zunächst damit gerechnet, daß die Baugrundstücke ganz oder überwiegend mit Ein- bis Zweifamilienhäusern bebaut werden. Die rechtlichen Festsetzungen lassen jedoch eine nachträgliche Teilung der Grundstücke zu. Falls im Rahmen der Baulandumlegung bzw. im Zuge der Veräußerung der Grundstücke sichtbar wird, daß Grundstücke geteilt werden sollen, so würden sich hierfür die östlichen Grundstücke, wegen ihres größeren Zuschnittes eignen. Entsprechend sollten die Bauinteressenten gesteuert werden.

#### 2.2.4 Öffentliche Grünflächen

Der Bebauungsplan enthält kleinere öffentliche Grünflächen (mit Kinderspielmöglichkeit) an den beiden Verbindungsstücken zum östlich anschließenden Baugebiet "Klosteracker". Die dort bereits festgesetzten Wegverbindungen sollen nicht für die Fahrerschließung verwendet werden, um das Gebiet "Klosteracker" ruhig zu halten. Für die fußläufige Verbindung sowie als Abkürzung für Radfahrer kommt diesen Anbindungspunkten jedoch erhebliche Bedeutung zu. Sie sind daher so ausgestaltet, daß die Wegverbindung mit Grünflächen begleitet wird, welche Spiel- und Erholungsmöglichkeiten bieten.

Die südliche Verbindung zum Gebiet "Klosteracker" ist (außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes) bereits als Straße in voller Breite ausgebaut. Der Vorschlag geht dahin, daß hier in gewisser Weise ein Rückbau so stattfindet, daß am Kreuzungspunkt eine Baumscheibe mit umgebender Pflasterung darauf hinweist, daß keine Durchfahrtsmöglichkeit gegeben ist. Es bietet sich dann an, daß dieses Straßenstück, welches nur der Erschließung von drei Anliegergrundstücken dient, verkehrsrechtlich als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt wird.

#### 2.2.5 Pflanzgebote

Durch Textfestsetzung ist die Randeingrünung zur freien Landschaft hin geregelt; darüber hinaus besteht das Gebot, einen einheimischen Laubbaum nach freier Standortwahl auf dem Grundstück unterzubringen. Größe und Standort werden durch die Bestimmungen des Gesetzes über das Nachbarrecht tangiert.

Zur Nachzeichnung des Straßenverlaufes ist teilweise auf dem öffentlichen Straßengrundstück, teilweise auch in den angrenzenden Vorgärten, eine Reihe von "Straßenbäumen" festgesetzt. Ihnen kommt nicht nur verkehrslenkende Bedeutung zu, sondern sie dienen auch der städtebaulichen Aufwertung/Gestaltung des Baugebietes.

Darüber hinaus ist der Lärmschutzwall im südwestlichen Bereich entsprechend der Festsetzung zu begrünen. Da der Lärmschutzwall als öffentliche Einrichtung errichtet wird, hat es hier die Gemeinde in der Hand, entsprechend dem detaillierten Pflanzplan eines Landschaftsplaners die Begrünung anzulegen.

#### 2.3 Städtebauliche Gestaltung

Hauptziel der städtebaulichen Gestaltung ist eine möglichst ruhige Einordnung der Neubebauung in das Gelände und deren Anpassung an die vorhandene Bausubstanz. Die vorgesehenen Bauformen sind durchweg prinzipiell eingeschossig mit Steildächern, so daß dem dörflichen Charakter Rechnung getragen wird. Die Giebelständigkeit zur freien Landschaft hin ergibt sich aus der Orientierung der Grundstücke. Es wird dabei davon ausgegangen, daß eine spätere weitere Bebauung in einem der folgenden Bauabschnitte es ermöglicht, zur dann endgültigen Abgrenzung des Baugebietes zur freien Landschaft hin traufständige Bebauung vorzusehen.

Als wichtiges Merkmal für die städtebauliche Qualität wird die höhenmäßige Einordnung der Baukörper erachtet. Es wurden deshalb - wie auch schon im benachbarten Baugebiet "Ried I" - Querschnitte so gelegt, daß jedes Haus mindestens einmal erfaßt wurde und dadurch dessen höhenmäßige Einordnung geklärt und festgelegt werden konnte. Diese Vorgehensweise ist auch deswegen gerechtfertigt, um die Entwässerbarkeit der jeweiligen Gebäude bereits im Bebauungsplanstadium zu prüfen und den Erschließungskanal nicht tiefer als notwendig legen zu müssen (Grüneinbindung s. 2.2.5).

#### 2.4 Verkehr

Östlicher Ansatz für das Verkehrserschließungsnetz ist die vorhandene Römerstraße. Sie ist geeignet, das Baugebiet nach Osten an die L 125 anzuschließen.



Im Westen wird das Baugebiet von der Kreisstraße 4941 berührt. Die Planung geht von einem zukünftigen neuen Anschluß an diese Straße aus. In Verbindung mit dem zukünftigen Straßenanschluß und der hierfür notwendigen Linksabbiegespur ist vorgesehen, zur Verkehrsberuhigung eine den Verkehr verlangsamende Trenninsel einzubauen.

Da derzeit noch Einzelheiten dieser Straßenplanung geklärt werden müssen und die gesamte zukünftige Baumaßnahme auf öffentlichem Gelände durchgeführt werden kann, ist der eigentliche Anschlußknoten nicht in den räumlichen Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes aufgenommen.

Die innere Haupteinzelstraße ist, um den Verkehr nicht zu sehr zu beschleunigen, mit relativ schmaler Fahrbahn ausgelegt, welche einseitig (südöstlich) von einer Gehweg-/Parkierungsfläche ("Multifunktionsfläche") begleitet wird. Dieser Streifen nimmt sowohl den ruhenden Verkehr als auch die Baumscheiben für die Straßenbäume auf. Zwischen Baumscheiben und Parkierungsstreifen einerseits und den Privatgrundstücken bleibt ein Bewegungsraum von 1,50 m bis 1,80 m für den Fußgänger.

Die im benachbarten Bebauungsplan "Klosteracker" vorgesehenen beiden Anschlüsse werden nicht als Verkehrsflächen für den Autoverkehr aufgenommen, sondern dienen der Fußgängervernetzung (s. 2.2.4).

## 2.5 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist im Prinzip gesichert.

Durch eine Teilplanung der Kanalisation werden Einzelheiten im Zuge des weiteren Planaufstellungsverfahrens noch konkretisiert. Fest steht jedoch, daß die abschnittsweise Erschließung wegen der Kanalisation vom Tiefstpunkt, nämlich vom Westen her (K 4941) erfolgen muß.

Die Entsorgung des Baustellenaushubes ist größtenteils durch Wiederauffüllung im Gelände gewährleistet (entsprechend der Festsetzung der höchstzulässigen Sockelhöhe). Bei einigen Grundstücken jedoch, vor welchen bereits die Straße im Einschnitt liegt, ist dies nicht oder nur bedingt möglich. In diesen Fällen muß der Baugrund abgefahren werden. Als Deponiefläche bietet sich der Lärmschutzwall um das Baugebiet an.

Die Entsorgung des Gebietes von Wertstoffen erfolgt über bereits vorhandene Depotcontainer an anderer Stelle in der Gemeinde.

## 2.6 Lärmschutz

Im Zuge des Aufstellungsverfahrens für den vorliegenden Bebauungsplan hat die Gemeinde ein schalltechnisches Gutachten ( Bearbeiter: Ing. Büro W. Rink, 7809 Reute, Gutachten Nr. 6810/372 vom 22.1.90) in Auftrag gegeben. Das Gutachten weist nach, daß unter Bewertung des Plangebietes als allgemeines Wohngebiet, im südwestlichen Teil des Planbereiches eine Vorbelastung durch Lärmimmissionen besteht: zum einen ausgehend von der Markgrafengarage Schneider (im Westen des Baugebietes) zum Anderen von der K 4941 welche den Südwestrand des Baugebietes berührt.

Für die Markgrafengarage Schneider galt es nach den vorgegebenen Planungszielen des Gemeinderates sicher zu stellen, daß durch auf den Betrieb zuwachsende Wohnbebauung nicht dieser Betrieb in eine existenzgefährdende Situation dadurch gerät, daß der Betrieb zeitlich eingeschränkt werden muß, oder gravierende Schallschutzauflagen zu erfüllen sind. Die vorhandenen bzw. zu erwartenden Schallimmissionen der Kreisstraße wären im Randbereich des Baugebietes allenfalls von einem Mischgebiet aufzunehmen.

Aus diesem Grund schlägt das Gutachten einen Lärmschutzwall mit aufgesetzter Mauerkrone vor. Der Bebauungsplan sieht eine ausreichende Festsetzung für die Grundfläche eines Lärmschutzwalles vor, so daß dieser sowohl voll aus Erdreich geschüttet werden kann, als auch in der vom Gutachten vorgeschlagenen kombinierten Form zu errichten wäre.

Der vorgeschlagene Lärmschutzwall gewährleistet zwar einen grundsätzlichen Lärmschutz für die Wohnbebauung, macht es aber erforderlich in bestimmten Bereichen an den einzelnen Gebäuden passiven Lärmschutz durch entsprechende Gestaltung der Ausbauten und durch günstige Organisation der Grundriße zu erreichen.

Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis für den Bereich, in dem solche zusätzliche passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich werden. Darüber hinaus kann der Lärmschutzwall auch räumlich nicht den vollen Schutz gewähren, da er an der Zufahrtsstelle unterbrochen werden muß und sich zwischen der Baugebietszufahrt und der im Süden anschließenden Wohnbebauung ein Lärmschutzwall nicht mehr aufbauen läßt. Für das hier insbesondere betroffene Grundstück Plan Nr. 24 wurde im Plan die Möglichkeit vorgesehen, durch eine entsprechende Einfriedigungsmauer einen gewissen Grundlärmschutz zu erreichen - dies insbesondere dann, wenn durch geeignete Grundrißorganisation bzw. auch Stellung des Garagenbaukörpers diese Wirkung noch unterstützt wird.

### 3 Folgeeinrichtungen

Auswirkungen auf Folgeeinrichtungen, insbesondere auf öffentliche Einrichtungen, sind bislang nur teilweise absehbar. So wird ein Mehrbedarf an Kindergarten- und Schulplätzen erwartet.

### 4 Städtebauliche Daten

#### 4.1 Flächenbilanz

Siehe Plan "Flächennachweis."

#### 4.2 Hausformen und Einwohner

Flächengliederung:

Private Grundstücksfläche WA	16.460 qm	77,2 %
Straßenverkehrsfläche	3.710 qm	17,4%
Öffentliche Grünfläche	80 qm	0,4 %
<u>Lärmschutzwall</u>	<u>1.060 qm</u>	<u>5,0 %</u>
Insges.	21.310 qqqm	100,0 %

Bauformen, Einwohner, Dichte:

24 Baukörper (Ein- bis Zweifamilienhäuser) à 1,5 WoE/Haus = 36 WoE  
3 EW/WoE x 36 WoE = 108 Einwohner

Netto-Siedlungsdichte: ca. 66,0 EW/ha  
Brutto-Siedlungsdichte: ca. 51,0 EW/ha

5 Kosten

1. Straßenbau (einschl. Straßenbeleuchtung)		DM	550.000
2. Kanalisation	a) Schmutzwasser	DM	210.000
	b) Oberflächenentwässerung	DM	175.000
3. Wasserversorgung		DM	<u>130.000</u>
Gesamt		DM	<u>1.065.000</u>
			=====
Lärmschutzwall mit Bepflanzung		DM	50.300
Baumaßnahmen auf K 4941		DM	nicht bekannt

6 Bodenordnende Maßnahmen

Es ist vorgesehen, eine Baulandumlegung nach BauGB durchzuführen. Hierbei werden die jetzt landwirtschaftlich genutzten Wege, Fl.Nr. 3100 und 3166 jeweils anteilig den örtlich angrenzenden Grundstücken im bereits vollzogenen Baugebiet "Am Klosteracker" zugeschlagen.

Die Gemeinde behält sich sämtliche nach BauGB möglichen Maßnahmen zur Durchführung der Planung vor.

Ballrechten-Dottingen, den 4.7.1991 3. JAN. 1992



Bürgermeister

Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde Ballrechten-Dottingen

Freier Architekt Karlheinz Allgayer Städtebau Planung  
7800 Freiburg, Stadtstraße 43, T 0761/38 30 18

den 04.07.1991

— Angezeigt —  
gem. § 11 BauGB

Freiburg, den 13. JULI 1992  
Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald

Planer



*Krenn*  
Brenneisen

Fertigung: 1

Anlage

Blatt



Gemeinde Ballrechten-Dottingen

BP Brunnfeld I

Übersichtsplan M 1 : 5000

Freier Architekt Karlheinz Allgayer Städtebau Planung

7800 Freiburg Stadtstraße 43 T 0761/ 38 30 18

— Angezeigt —  
gem. § 11 BauGB

13. JULI 1992

Freiburg, den  
Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald



*R. Brenneisen*  
Brenneisen